



A-Post
Gemeinderat Mels
Rathaus
8887 Mels

28. November 2017

Geschäft Nr. 17-5277

Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des aufgehobenen Baugesetzes (sGS 731.1; aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Melserhof**
- **Überbauungsplan Melserhof**
- **Ergänzung der Schutzverordnung**

Direkt beim Bahnhof Mels befindet sich das Areal Melserhof. Das Plangebiet umfasst die in der viergeschossigen Wohnzone W4 gelegenen Parzellen Nrn. 1156, 1492, 2547 und 4553 (teilweise) sowie die dem übrigen Gemeindegebiet zugeschiedenen Grundstücke Nrn. 1147, 1148 und 1488 (teilweise). Es ist vorgesehen, das Areal neu zu gestalten und dichter zu überbauen. Das derzeit geschlossene Restaurant Melserhof wird renoviert und wieder geöffnet, wobei die bestehende Gartenwirtschaft mit den bedeutenden Einzelbäumen erhalten bleiben soll. Entlang der Hofstrasse ist ein fünfgeschossiger Neubau mit einer Mischnutzung vorgesehen. Der bestehende Saal beim Melserhof wird abgebrochen und durch einen eingeschossigen Verbindungsbau zwischen Restaurant und Neubau ersetzt. Um die angestrebte Mischnutzung zu ermöglichen, wird das Areal der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 zugewiesen. Mit dem Teilzonenplan Melserhof wird auch die Zonierung der Kleinfläche gegenüber der Hofstrasse in die W4 bereinigt.

Die Parzelle Nr. 1148 ist mit einer Baumhecke bestockt, welche mit der Schutzverordnung vom 6. November 2006 unter Schutz gestellt wurde. Im Rahmen des Bauprojektes soll diese Hecke gerodet und näher an die Hofstrasse hin gepflanzt werden. Entsprechend ist eine Änderung der Schutzverordnung vorgesehen.

Der Überbauungsplan umfasst eine Fläche von mehr als 3'000 m². Er ist durch die Bahnhof-, die Grof- und die Hofstrasse umgrenzt. Die Fläche und die Abgrenzung des Überbauungsplangebiets sind zweckmässig. Gegenüber der im Baureglement (BauR) festgelegten Regelbauweise sind folgende Abweichungen vorgesehen:

- 1 zusätzliches Vollgeschoss im Baubereich III, kein Attikageschoss
- Beschränkung Vollgeschosse in Baubereichen II, IV, V, VI, VII, VIII und IX auf 1
- Beschränkung Vollgeschosse in Baubereich I auf 3
- Mehrausnützung von max. 20%
- Erhöhung GH auf 16.50 m im Baubereich III (13.50 m nach Art. 9 BauR)
- Aufhebung Gebäudeabstand für Nebenbauten
- Aufhebung Strassenabstand



- Aufhebung Mehrlängenzuschlag
- Erhöhung Gebäudelänge auf max. 55 m (40 m nach Art. 9 BauR)
- Balkone dürfen auf max. der Hälfte der Fassadenlänge max. 1.50 m über den Baubereich hinausragen (ein Drittel der Fassadenlänge nach Art. 19 BauR)
- UG max. 1.40 m über gewachsenes Terrain (0.50 m nach Art. 21 BauR)
- Erhöhung Grundfläche Nebenbauten auf max. 85 m² (40 m² nach Art. 17 BauR).

Obige Abweichungen von der Regelbauweise liegen im üblichen Rahmen. Der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe im Baubereich III infolge des zusätzlichen Vollgeschosses stehen eine Einschränkung der Gebäude- und Firsthöhen bzw. auch Anzahl Vollgeschosse in den übrigen Baubereichen gegenüber. Die Gebäudehöhe im Baubereich III entspricht der max. zulässigen Firsthöhe von 16.50 m in der WG4. Mit dem Zusammenbau der drei Gebäudeteile Melserhof, Zwischenbau und Neubau wird die max. zulässige Gebäudelänge von 40 m um rund 15 m überschritten. Mit dem eingeschossigen Zwischenbau sowie den unterschiedlichen Baustilen der drei Gebäudeteile wird diese Gebäudelänge optisch jedoch unterbrochen. Der vorgesehene Neubau im Baubereich III entspricht von seinen Ausmassen her der umliegenden Bebauung an der Hofstrasse sowie dem Omag-Areal.

Die Planerlasse wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 2. Oktober 2012 und am 11. März 2013 vorgeprüft. Die wichtigsten Ausführungen sind berücksichtigt. Gegen den Überbauungsplan wurde eine Einsprache eingereicht, welche mit Schreiben des Rechtsvertreters vom 7. November 2017 zurückgezogen wurde. Die Prüfung ergibt: Die Planerlasse sind recht- und zweckmässig. Sie können unter Berücksichtigung des der Gemeinde Mels zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'340.--

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 3'000.--
Tiefbauamt (Teilstrassenplan 17-5352)	Fr. 340.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 21. November 2017

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt – Triage Planbeurteilung
- Amt für Umwelt – KOBA (i.Z. mit Baugesuch 17-1566)
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst